

## Protokoll fra ordinær generalforsamling i 2018

### Utsiktsveien Borettslag

Mandag 19.3. 2018 avholdt Utsiktsveien Borettslag ordinær generalforsamling på Alvimhaugen skole, SFO.  
Innkallingen var sendt ut 2.3. 2018.

#### Tilstede var:

Andelseiere: 22  
Andre/medeiere: 5  
Antall fullmakter: 4  
Antall stemmeberettigede: 22+4=26  
Totalt møtte: 22+5=27  
Fra SOBBL møtte: Vigdis Borge

Generalforsamlingen ble åpnet.

Til behandling forelå:

#### 1. Konstituering

- a. Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

**Vedtak: godkjent**

- b. Valg av møteleder

**Valgt ble: Vigdis Borge**

- c. Valg av referent

**Valg ble: Vigdis Borge**

- d. Valg av 2 til å undertegne protokollen

**Valgt ble: Julie Furali og Merete Johansen**

Generalforsamlingen erklærtes for lovlig satt.

#### 2. Beretning for 2017

Beretningen ble opplest.

**Vedtak: Styrets årsberetning for 2017 ble godkjent**

#### 3. Regnskap for 2017

##### Budsjett for 2018

Regnskapet ble gått igjennom.

Revisors beretning ble referert.

Det ble orientert om budsjettet for 2018.

**Vedtak: Regnskapet for 2017 ble godkjent**

**Revisors beretning og budsjett for 2018 ble tatt til etterretning**

#### 4. Innkomne saker

##### Sak fra styret. Låneopptak og pantsettelse av borettslagets eiendom.

Utsiktsveien borettslag er bygd på 1970 tallet. Borettslaget har 2 stk garasjelegger.

Begge garasjene har 3 plan og er oppført i plass – støpt armert betong med dekker, søyler og til dels vegger. All innvendig betong i garasjene er uten overflatebehandling.

Det er registrert tegn til betongskader med korrodert armering, avskallinger av betong og lokal fuktgjennomgang.

På bakgrunn av ovennevnte har styret i borettslaget gitt Ødegård og Lund AS, i oppdrag å utføre en stikkbasert undersøkelse av armert betong i borettslagets garasjelegger. Hensikten med undersøkelsen var å vurdere skadepotensial mhp. armeringskorrosjon, og skissere mulige tiltak. Rapporten fra Ødegård og Lund AS, ble oversendt styret i oktober 2017.

Undersøkelsene avdekket blant annet at; alle gulv, tak, søyler og vegger i alle plan er uten overflatebehandling. Det er ikke hulkil i overgangen mellom dekket av bunn av søyler og vegger. Det ble funnet eksempel på både store og små bomfelt i gulvet på biloppstillingsplasser. Oppmeisling til armering i gulv viser korrosjon i 5 av 6 lokaliter. Tegn til lekkasjer fra utsiden av bygg i støpeskjøt mellom vegg og gulv. Lokale tegn til fuktgjennomgang i tak fra overliggende etasje med parkering. Lokalt mangelfullt utstøpt betong hvor man stedvis kan se inn til armering i tak/underkant dekke. Nedre plan i garasje 6 er trolig betongdekke på grunn, med store sprekker og riss. Det må undersøkes om dekket har noen statisk funksjon.

Rapporten konkluderer med at påvisbare skader må utbedres snarest, og i tillegg må det iverksettes tiltak som hindrer ny utvikling av skader.

Det er styrets ansvar å forvalte borettslagets verdier, herunder borettslagets bygningsmasse. Dette følger av borettslagslovens § 8-8. På bakgrunn av rapporten fra Ødegård og Lund AS, er styret av den oppfatning at nødvendig vedlikehold/rehabiliteringstiltak av borettslagets garasjeanlegg, må iverksettes nå. Dersom dette arbeidet utsettes, f.eks. at man avventer i 5 år, vil trolig kostnaden med vedlikeholdet/rehabiliteringen, bli dobbelt så dyr.

Det er foreløpig ikke innhentet tilbud på arbeidene som må utføres. Arnt Stormoen, som vil bli engasjert som prosjektleder for vedlikeholdsarbeidene/rehabiliteringen, har anslått at totale kostnader vil bli i størrelsesorden kr. 5. mill. – kr. 8. mill.

Borettslaget har en del disponible midler som vil kunne benyttes i forbindelse med arbeidene, men borettslaget må i stor grad lånefinansiere dette.

I og med at styret ennå ikke er kjent med de totale kostnadene, ber styret om fullmakt til å ta opp lån på inntil kr. 8. mill. Banken har i dag 1. prioritets panterett for eksisterende lån i borettslaget, og vil ha dette også for opptak av nytt lån.

Borettslaget har p.t. ca. kr. 30.000.000,- i langsiktig gjeld til banken, og styret ser for seg at man kan refinansiere borettslagets eksisterende lån, med nytt låneopptak, og evt. forhandle med banken om nedbetalingstid. Dette for ikke å behøve å øke felleskostnadene mer enn nødvendig i forbindelse med nytt låneopptak.

#### **Styrets innstilling:**

Styret gis fullmakt til opptak av lån/byggelån på inntil kr 8 000 000,- for finansiering av arbeider med vedlikehold/rehabilitering av borettslagets garasjeanlegg, engasjere prosjektledelse til tiltaket, maling av garasjeanlegget, samt uforutsette kostnader. Dersom borettslaget tar opp et byggelån, skal dette konverteres til et nedbetalingslån etter at arbeidene er ferdigstilt. Styret gis fullmakt til å inngå avtaler med banken som er mest mulig formålstjenlige for borettslaget, herunder eventuell refinansiering av borettslagets eksisterende lån og forhandling med banken om nedbetalingstid.

Dersom banken krever det, får bankens lån pant med prioritet foran andelseiernes borettsinnskudd.

Vedtaket krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer på generalforsamlingen.

Arnt Stormoen vil delta på generalforsamlingen, og svare på eventuelle spørsmål.

**Vedtaket: Styrets innstilling ble vedtatt med 23 stemmer. 3 stemte mot.**

## 5. Godtgjøring til styret

### Honoraret gjelder for 2017.

Forslag: Kr 150.000,- til intern fordeling

**Vedtak: enstemmig**

## 6. Valg

**Styret har i perioden bestått av:**

Styreleder	Torill Waage	på valg i 2018
Styremedlem	Arne Konrad Askerød	på valg i 2019
Styremedlem	Jim Cato Jensen Gundersen	på valg i 2019
Styremedlem	Andreas Hattestad	på valg i 2018
Varamedlem	Monica Holmen	på valg i 2018
Varamedlem	Liv Kristin Galaas	på valg i 2018

Jim Cato Jensen Gundersen har flyttet og ny velges for restperioden til 2019.

- a. Valg av styreleder for 2 år  
Forslag: Torill Waage  
**Valgt ble: enstemmig**
- b. Valg av 1 styremedlem for 2 år  
Forslag: Andreas Hattestad  
**Valgt ble: enstemmig**
- c. Valg av 1 styremedlem for 1 år for Jim  
Forslag: ingen  
**Valgt ble: ingen**
- d. Valg av varamedlemmer for 1 år  
Forslag: Monica Holmen  
**Valgt ble: enstemmig**
- e. Valg av valgkomite  
**Valgt ble: Gro Linda Kobbersted og en fra styret**
- f. Valg av 2 delegater med vararepresentanter til SOBBLs generalforsamling torsdag 31. mai 2018  
**Valgt ble: Torill Waage og Monica Holmen med Andreas Hattestad og Arne Askerød som vara**

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

**Utsiktsveien Borettslag**

Sarpsborg, 19.3. 2018

Merethe Johansen (sign)

Vigdis Borge (sign.ref.møteleder)

Julie O. Furali (sign)